

II.3.3. Bestimmung der Mietrichtwerte / schlüssiges Konzept

In seiner Sitzung am 21.03.2011 hatte der Kreistag den von der Firma Analyse & Konzepte erstellten grundsicherungsrelevanten Mietspiegel für den Bereich des SGB II als schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts für anwendbar erklärt. Die sich aus dem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel ergebenden Mietrichtwerte wurden ab dem 01.06.2011 bei der Prüfung der angemessenen Kosten für die Unterkunft verbindlich angewandt.

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel für den Kreis Minden-Lübbecke wurde zwischenzeitlich von mehreren Kammern des Sozialgerichts Detmold als schlüssiges Konzept bestätigt und auch das Landessozialgericht NRW hat einen ebenfalls von der Firma Analyse & Konzepte erstellten grundsicherungsrelevanten Mietspiegel für die Städteregion Aachen als schlüssiges Konzept bestätigt.

Bei den für den Kreis Minden-Lübbecke festgesetzten Mietrichtwerten handelt es sich um die sogenannte Bruttokaltmiete, d. h. die Mietrichtwerte enthalten die zu zahlende Kaltmiete (Grundmiete) und die kalten Betriebskosten. Die Heizkosten werden separat festgesetzt.

Analog eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB sollen die Mietrichtwerte nach zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung angepasst werden. Diese Anpassung erfolgte im Kreis Minden-Lübbecke durch eine Indexfortschreibung bereits zum 01.01.2013, da die Ausgangsdaten wegen ihres Erhebungszeitpunktes eine frühere Fortschreibung notwendig machten.

Nach jeweils vier Jahren soll, ebenfalls analog eines qualifizierten Mietspiegels, ein neuer grundsicherungsrelevanter Mietspiegel erhoben werden. Am 19.10.2015 hat der Kreisausschuss der Anwendung des neuen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zugestimmt. Um einen nahtlosen Übergang der Erhebungsdaten zu gewährleisten, galten die neuen Mietrichtwerte rückwirkend ab dem 01.01.2015. Entsprechende Übergangsregelungen wurden getroffen.

Zum 01.01.2017 erfolgte die zweite Fortschreibung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels. Wegen einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im günstigeren Preissegment hat der Kreis Minden-Lübbecke neben der Anhebung der Mietrichtwerte nach dem Mietpreisindex NRW auch eine Angebotsmietenerhebung durchgeführt.

Für die einzelnen Wohnungsmarkttypen gelten ab dem 01.01.2017 folgende Mietrichtwerte:

Wohnungsmarkttyp I

Bad Oeynhausen, Lübbecke

1 Person	340 Euro
2 Personen	410 Euro
3 Personen	500 Euro
4 Personen	586 Euro
5 Personen	718 Euro
je weitere Person	98 Euro

Wohnungsmarkttyp II

Espelkamp, Preußisch Oldendorf, Rahden

1 Person*	348 Euro	(377 Euro)
2 Personen	419 Euro	
3 Personen	490 Euro	
4 Personen	570 Euro	
5 Personen*	635 Euro	(696 Euro)
je weitere Person	87 Euro	

Wohnungsmarkttyp III

Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Stemwede

1 Person*	337 Euro	(364 Euro)
2 Personen	404 Euro	

3 Personen	478 Euro
4 Personen	566 Euro
5 Personen	604 Euro
je weitere Person	82 Euro

Wohnungsmarkttyp IV

Minden

1 Person	353 Euro	
2 Personen	427 Euro	
3 Personen	502 Euro	
4 Personen	582 Euro	
5 Personen*	657 Euro	(721 Euro)
je weitere Person	90 Euro	

* Insgesamt erfolgt im Ergebnis die Fortschreibung der Mietrichtwerte anhand des Verbraucherpreisindex für die Mietpreisentwicklung und Nebenkostenentwicklung in NRW. Es ist aber festzustellen, dass die Anzahl der in öffentlichen Medien angebotenen Wohnungen im Kreis Minden-Lübbecke insgesamt erheblich zurückgegangen ist. Bei vier der vorgenannten Richtwerte ist die Anzahl der angebotenen Wohnungen so gering, dass man von einem sog. verschlossenen Wohnungsmarkt spricht. Dies betrifft den Richtwert für 1 Person im Wohnungsmarkttyp II und III und den Richtwert für 5 Personen im Wohnungsmarkttyp II und IV. Da es in diesen Segmenten grundsätzlich Wohnungen zu den og. Richtwerten gibt, sind die Richtwerte zunächst anzuwenden. Sollte im Einzelfall keine Wohnung zu dem Richtwert angemietet werden können, so ist auf den Angebotsmietwert (der Betrag in Klammern) abzustellen.

Im Wohnungsmarkttyp I wurde zur Sicherstellung eines ausreichenden Anteils an verfügbarem Wohnraum insgesamt auf die Angebotsmietenentwicklung abgestellt.

Der Mietrichtwert (Bruttokaltmiete) setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Bei der Bestimmung der kalten Betriebskosten im Vergleichs-

raum muss nach dem BSG die Wirklichkeit abgebildet werden.¹ Hierbei ist es zulässig, auf vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen und dabei auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte.

Sowohl die Nettokaltmiete als auch die Betriebskosten werden separat ermittelt und ausgewiesen, um einer abstrakten Angemessenheitsgrenze gerecht zu werden.²

Für die Festlegung der Mietrichtwerte wurden folgende Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten in Euro pro m² ermittelt. Wegen der vorgenommenen Rundungen stimmen die Summen aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten nicht in jedem Fall mit den festgesetzten Mietrichtwerten überein.

Größe in m ²	kalte Betriebskosten in Euro pro m ²	kalte Betriebskosten in Euro für die Wohneinheit	Nettokaltmiete in Euro pro m ²
Wohnungsmarkttyp I			
Bad Oeynhausen, Lübbecke			
bis 50	1,62	81,00	5,17
> 50 bis ≤ 65	1,51	98,15	4,79
> 65 bis ≤ 80	1,51	120,80	4,74
> 80 bis ≤ 95	1,52	144,40	4,65
> 95 bis ≤ 110	1,44	158,40	5,09
je weitere Person	1,44	21,60	5,09
Wohnungsmarkttyp II			
Espelkamp, Preußisch Oldendorf, Rahden			
bis 50	1,62	81,00	5,33
> 50 bis ≤ 65	1,51	98,15	4,94
> 65 bis ≤ 80	1,51	120,80	4,61
> 80 bis ≤ 95	1,52	144,40	4,48
> 95 bis ≤ 110	1,44	158,40	4,33
je weitere Person	1,44	21,60	4,33

¹ BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R

² Z.B. BSG, Urteil vom 13.04.2011, Az. B 14 AS 32/09 R

Wohnungsmarkttyp III			
Hille, Hüllhorst, Petershagen, Porta Westfalica, Stemwede			
bis 50	1,62	81,00	5,11
> 50 bis <= 65	1,51	98,15	4,71
> 65 bis <= 80	1,51	120,80	4,47
> 80 bis <= 95	1,52	144,40	4,44
> 95 bis <=110	1,44	158,40	4,05
je weitere Person	1,44	21,60	4,05
Wohnungsmarkttyp IV			
Minden			
bis 50	1,62	81,00	5,43
> 50 bis <= 65	1,51	98,15	5,06
> 65 bis <= 80	1,51	120,80	4,76
> 80 bis <= 95	1,52	144,40	4,61
> 95 bis <=110	1,44	158,40	4,53
je weitere Person	1,44	21,60	4,53